

Upplýsingar til neytenda um lánaframboð, vaxtaákvarðanir og vaxtasögu fasteignaveðlána Festu lífeyrissjóðs

Fasteignaveðlán Festu lífeyrissjóðs til sjóðfélaga eru bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem Hagstofa Íslands reiknar mánaðarlega samkvæmt gildandi lögum og birtir í Lögbirtingablaði.

Lánin geta verið annars vegar jafngreiðslulán (annuitet), þ.e. með jöfnum greiðslum út lánstímann, að öðru leyti en því að þær hækka í takt við verðbólgu. Hins vegar er hægt að hafa lánin með jöfnum afborgunum þ.e. afborgun ávallt sú sama en vaxtagreiðslur hæstar til að byrja með en lækka eftir því sem líður á lánstímann.

Hjá Festu lífeyrissjóði geta sjóðfélagar valið á milli þess að taka fasteignaveðlán með föstum eða breytilegum vöxtum. Það er áhættusamara að hafa vextina breytilega, því þeir geta hækkað í framtíðinni (eða lækkað) og orðið hærri en föstu vextirnir sem voru í boði þegar lánið var tekið. Áhættan af breytilegum vöxtum eykst eftir því sem að lánið er til lengri tíma.

Stjórn Festu tekur ákvörðun um fasta verðtryggða vexti fasteignaveðlána sjóðsins. Fastir vextir eru ákvarðaðir með hliðsjón af markaðsaðstæðum á hverjum tíma en vaxtabreyting hefur þó ekki áhrif á þegar gerða samninga. Fastir vextir taka ekki breytingum á lánstíma lánsins.

Vextir lána með breytilegum vöxtum taka breytingum tvisvar á ári, m.v. 1. janúar og 1. júlí ár hvert. Vextirnir eru reiknaðir tveimur mánuðum fyrir gildistöku nýrra vaxta, þ.e. 1. nóvember og 1. maí og eru meðaltal ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks Íbúðalánasjóðs HFF 150644 í viðskiptakerfi Kauphallar Íslands síðustu þrjá mánuðina á undan að viðbættu 0,80% álagi. Ef þessi reikniregla leiðir til þess að vaxtakjör sjóðsins víkja umtalsvert frá vaxtakjörum sambærilegra lána, er stjórn Festu heimilt að miða við vaxtakjör á markaði fyrir sambærileg lán.

Ef að lánsvextir breytast hefur það bein áhrif á afborgun lánsins. Hve mikil áhrifin eru fer eftir hve langur afborgunartími er eftir á láninu, og hvort um er að ræða jafngreiðslulán eða lán með jöfnum afborgunum. Því lengra sem eftir er af láninu, því herra hlutfall afborgunar eru vextir, því meiri áhrif hefur breyting vaxta. Ef um jafngreiðslulán er að ræða hækka allar greiðslur jafnt, en ef um jafnar afborganir er að ræða hækka næsta greiðsla mest, en svo dregur úr áhrifum hækkunarinnar eftir því sem tíminn líður.

Það er áhættusamara að hafa vextina breytilega, því þeir geta hækkað í framtíðinni (eða lækkað) og orðið hærri en föstu vextirnir sem voru í boði þegar lánið var tekið. Áhættan af breytilegum vöxtum eykst eftir því sem að lánið er til lengri tíma.

Gildandi vextir fasteignaveðlána Festu á hverjum tíma eru birtir á vef lífeyrissjóðsins, www.festa.is.

Vaxtasaga fasteignalána Festu 2007 - 2019.

Dagsetning	Breytilegir vextir	Fastir vextir
01.01.07	4,90%	
01.03.07	5,00%	
01.09.07	5,00%	
01.12.07	5,55%	
01.01.08	5,70%	5,40%
01.04.08	5,80%	5,50%
01.10.08	5,80%	5,60%
15.02.09	5,70%	5,50%
15.11.09	5,50%	5,40%
01.06.10	5,30%	5,20%
15.10.10	4,50%	5,20%

Dagsetning	Breytilegir vextir	Fastir vextir
01.08.11	4,10%	4,95%
15.03.12	3,85%	4,50%
15.10.12	3,85%	4,40%
01.02.14	3,50%	3,90%
01.09.15	3,50%	3,80%
01.08.16	3,50%	3,70%
01.06.17	3,42%	3,70%
01.01.18	2,88%	3,70%
01.07.18	2,76%	3,70%
01.01.19	2,70%	3,70%